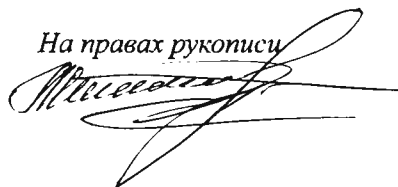


0- 791044

На правах рукописи


МОТОРИНА ИРИНА МИХАЙЛОВНА

**ФОРМИРОВАНИЕ И ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ
ЛОКАЛЬНЫХ РЫНКОВ ЖИЛЬЯ В РЕГИОНАЛЬНЫХ
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ СИСТЕМАХ**

Специальность 08.00.05 – Экономика и управление
народным хозяйством: региональная экономика; экономика,
организация и управление предприятиями, отраслями
и комплексами – строительство

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Ставрополь – 2011

**Работа выполнена в ФГБОУ ВПО
«Ставропольский государственный аграрный университет»**

Научный руководитель: кандидат экономических наук, доцент
Глотова Ирина Ивановна

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, доцент
Бескоровайная Наталья Станиславовна

доктор экономических наук, профессор
Симионов Юрий Федорович

Ведущая организация: **ФГБОУ ВПО «Дагестанский
государственный университет»**

Защита состоится «22» декабря 2011 г. в 14⁰⁰ часов на заседании диссертационного совета ДМ 212.245.08 при ФГБОУ ВПО «Северо-Кавказский государственный технический университет» по адресу: 355028, г. Ставрополь, просп. Кулакова, 2, (корпус С), ауд. 405.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГБОУ ВПО «Северо-Кавказский государственный технический университет» по адресу: 355028, г. Ставрополь, просп. Кулакова, 2, с авторефератом – на сайте <http://vak2.ed.gov.ru>.

Автореферат разослан « 19 » ноября 2011 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета
кандидат экономических наук, доцент



О.А. Алексеева

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Усиленное внимание к территориальным аспектам формирования современного рынка жилья, инициирующее его системную модернизацию, обусловлено экономическими реформами, осуществляемыми в Российской Федерации. В результате на региональный уровень смещена активность практического решения комплекса социальных проблем реформирования жилищной сферы и обеспечения населения качественным и доступным жильем. От эффективного процесса формирования и развития локальных рынков жилья во многом зависит динамика социально-экономического роста в регионе. Централизованное управление этими процессами из федерального центра показало свою недостаточную эффективность, что обуславливает необходимость поиска инструментов и технологий, обеспечивающих усиление региональной компоненты регулирования локальных рынков жилья.

На современном этапе приоритетной задачей в этой сфере становится активное воздействие региональных органов власти на деятельность субъектов жилищного рынка, функционирующих на территории региона. Однако научно-методическое обеспечение этих процессов разработано недостаточно, что снижает эффективность проводимых реформ.

Исследование влияния локальных рынков жилья на общее развитие региональных социально-экономических систем, выявление особенностей их функционирования в транзитивной экономике, разработка необходимого инструментария регулирования субфедеральных программ развития рынка жилья являются актуальными и востребованными для науки и практики, поскольку позволяют разрабатывать целостную концепцию социально-экономического развития региона, основываясь на таких составляющих, как жилищная обеспеченность населения, снижение социальной нагрузки и использование альтернативных источников для приобретения жилых объектов. Актуальность данной темы исследования усиливается наложением проблем на многообразие региональных особенностей, проявляющихся в симметричности характеристик социально-экономического развития субъектов Российской Федерации, что требует разработки научно обоснованных рекомендаций по их разрешению.

Степень разработанности проблемы. Вопросы формирования и функционирования локальных рынков в региональных социально-экономических системах явились предметом изучения в трудах Г. Бэккера, А. Гранберга, Ю. Ершова, Л. Капустинной, А. Куклина, В. Лексина, А. Пигу, А. Пыткиной, А. Татаркина, А. Швецова и др.

Проблемы функционирования и развития жилищных рынков и комплексов как подсистем региональной экономики исследовались такими отечественными учеными, как А. Асаул, В. Аверченко, Л. Головина, В. Горемыкин, М. Каменецкий, Е. Кудашов, М. Полякова, И. Рахман, В. Ресин, Г. Стерник, В. Терентьев и др. Особенности функционирования

рынка жилья в транзитивной экономике России ее регионов проанализированы Л. Батуриным, О. Пчелинцевым, Л. Руди и др.

Вопросами, касающимися механизма регулирования локальных рынков жилья, занимались Т. Белкина, Н. Калинина, Н. Ноздрина, а проблемы реформирования жилищной сферы региональной экономики изучены Н. Косаревой, Н. Пастуховой, А. Пузановым, Н. Рогожкиной. В работах таких ученых, как В. Кудрявцева, В. Остапенко, Г. Печатникова, С. Цылина рассматриваются методы и инструменты стимулирования территориальных рынков жилья.

В то же время отечественной экономической наукой фрагментарно затрагиваются вопросы согласования территориально-отраслевых интересов рынка жилья и социально-экономических систем регионов, недостаточно научное обеспечение процессов обоснования стратегии развития рассматриваемого рынка в целом с учетом субфедеральной специфики. Данные обстоятельства обусловили выбор темы исследования, ее цель и задачи.

Соответствие темы диссертации требованиям Паспорта специальностей ВАК (по экономическим наукам). Исследование выполнено в рамках раздела «Региональная экономика» специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством, соответствует п. 5.6 «Локальные рынки, их формирование, функционирование и взаимодействие; межрегиональная торговля»; п. 5.19 «Эффективность использования факторов производства; организация и управление производством на предприятиях, в отраслях и комплексах в регионах, особенности и закономерности; абсолютные и относительные преимущества региональных производственных комплексов и отраслей; исследование проблем производственной, социальной и рыночной инфраструктур в регионах» и раздела «Экономика, организация и управление предприятиями, отраслями и комплексами – строительство», соответствует п. 15.55 «Организационно-экономические аспекты формирования систем управления строительным комплексом; исследования современных тенденций развития строительства и его организационных форм на федеральном, окружном, региональном уровнях; государственные функции регулирования рыночных отношений в строительстве» и п. 15.69 «Методические основы анализа деятельности рынка недвижимости» Паспорта специальностей ВАК Министерства образования РФ (экономические науки).

Целью диссертационного исследования является совершенствование теоретико-методических положений по формированию и функционированию локальных рынков жилья в социально-экономических системах региона.

Для достижения поставленной цели были сформулированы и решены следующие **задачи диссертационного исследования**, определяющие логику и структуру работы:

- обосновать теоретический подход к исследованию перспектив развития социально-экономических систем региона во взаимосвязке с формированием и функционированием регионального рыночного пространства экономики территорий;

- уточнить понятийный аппарат и развить теоретические представления о морфологическом содержании локального рынка жилья;

- конкретизировать место и роль локального рынка жилья в региональных социально-экономических системах;

- разработать методический подход к анализу современного состояния локального рынка жилья в регионе;

- предложить методические рекомендации по составлению стратегического плана функционирования локальных рынков жилья в регионе, позволяющие осуществлять согласование приоритетов развития региональных социально-экономических систем и коммерческих интересов участников рыночного пространства;

- разработать методический подход к выделению субрегиональных зон в субъектах РФ по уровню развития локального рынка жилья с учетом ценности территории;

- обосновать предложения по формированию механизма взаимодействия субъектов локального рынка жилья в региональной социально-экономической системе;

- разработать организационно-методические рекомендации по формированию модели регионального инфраструктурного модуля локального рынка жилья.

Объектом исследования являются локальные рынки жилья Северо-Кавказского Федерального округа как элементы социально-экономических систем региона.

Предметом исследования выступает совокупность экономических и социальных факторов, тенденций и явлений, возникающих в процессе формирования и функционирования локальных рынков жилья в социально-экономических системах региональной экономики.

Теоретической и методологической основой исследования послужили концепции и методические подходы современных ученых и специалистов в области регионального развития, функционирования локальных рынков. Проведённые исследования базируются на системном подходе как общем методе познания, методах логического и маркетингового анализа, сравнения, обобщения и детализации, структурно-функционального анализа, экспертных оценок, а также на монографическом, абстрактно-логическом, графическом, расчетно-конструктивном методах экономических исследований. Перечисленные методы использовались в различных комбинациях на различных этапах исследования в зависимости от поставленных целей и задач. Это позволило обеспечить обоснованность экономического анализа и выводов.

Информационно-эмпирическую базу исследования составили документы Министерства регионального развития РФ, Министерств экономического развития субъектов СКФО, официальные данные Федеральной службы государственной статистики и её территориальных органов законодательные акты РФ, постановления Правительства РФ, Программы социально-экономического развития субъектов СКФО. В работе использовались информационные материалы, опубликованные в монографиях и научной периодической печати, а также ресурсы сети Интернет.

Научная новизна диссертационной работы заключается в развитии теории и разработке методических положений и практических рекомендаций по формированию и функционированию локальных рынков жилья в региональных социально-экономических системах, обеспечивающих эффективную консолидацию территориально-отраслевых интересов участников рынка и субъектов Федерации.

К числу наиболее значимых результатов исследования, обладающих научной новизной и являющихся предметом защиты, можно отнести следующие положения:

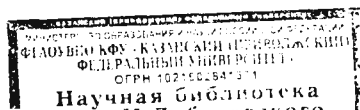
По специальности 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством» (региональная экономика):

- предложен теоретический подход к исследованию перспектив развития социально-экономических систем региона во взаимосвязке с формированием и функционированием рыночного пространства экономики территорий, базирующийся на выделении общности интересов территорий, населения и совокупности локальных рынков, реализующейся посредством механизма согласования территориально-отраслевых приоритетов, что позволит обеспечить эффективное осуществление региональной пространственно-экономической политики;

- уточнена сущностно-семантическая часть понятия «локальный рынок жилья», а также структурирован его морфологический состав, что дало возможность рассматривать данный рынок как сложную пространственно-организованную социально-экономическую систему, функционирующую одновременно как самостоятельная вертикально-иерархическая система и как элемент горизонтальной системы территориальных рынков;

- дополнена система территориальных факторов формирования локального рынка жилья, уточнены цели и задачи его функционирования в социально-экономических системах региона, что является основой для разработки сбалансированных стратегических программ развития РСЭС, учитывающих интересы субъектов региональной рыночной среды и социальные потребности населения территории;

- обоснованы и предложены методические рекомендации по составлению стратегического плана функционирования локальных рынков жилья в регионе, базирующиеся на двухэтапной процедуре определения част-



ных стратегий участников рынка в рамках системы более высокого уровня (субъект РФ – УЛРЖ) на базе применения SWOT-анализа и использования авторского алгоритма оптимизации «ключевого варианта» их деятельности, что обеспечивает приоритет критериев социально-экономического развития региона и снижение уровня социальной нагрузки в обществе;

- разработан методический подход к выделению субрегиональных зон в субъектах РФ на основе предложенного коэффициента относительной ценности территории, позволяющего более точно характеризовать состояние локальных рынков жилья и прогнозировать тенденции развития региональных социально-экономических систем;

- разработаны организационно-методические положения по формированию регионального инфраструктурного модуля локального рынка жилья и предложена модель его функционирования, включающая архитектуры структурно-функционального построения информационной, аналитической, справочно-консалтинговой и разработочно-реализующей подсистем, обеспечивающих согласование процессов, протекающих на жилищном рынке в контексте проектирования и последующего исполнения стратегических программ развития региона.

По специальности 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством» (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями и комплексами – строительство):

- разработан методический подход к анализу современного состояния локального рынка жилья в регионе, базирующийся на комплексном исследовании факторов (платежеспособный спрос, предложение, динамика цен) и оценке уровня доступности жилья для населения, что позволит получить более полное представление о развитии рыночных процессов в региональном строительном комплексе;

- даны рекомендации по формированию механизма взаимодействия субъектов локального рынка жилья, отличительной чертой которого является выделение саморегулируемых организаций в ключевой институт регулирования исследуемого рынка, что позволит повысить эффективность формирования и реализации жилищной политики в регионе.

Практическая значимость исследования состоит в том, что содержащиеся в работе выводы и рекомендации, а именно: методические рекомендации по составлению стратегического плана функционирования локальных рынков жилья в регионе; методический подход к выделению субрегиональных зон в субъектах РФ; рекомендации по формированию механизма взаимодействия субъектов локального рынка жилья; организационно-методические положения по формированию регионального инфраструктурного модуля локального рынка жилья целесообразно использовать для решения разноплановых и многоаспектных методических и организационно-экономических задач по формированию и функционированию локальных рынков жилья в регионе.

Практические результаты могут найти применение:

- в законодательной и нормотворческой деятельности органов регионального менеджмента и местного самоуправления, регламентирующей процессы формирования и функционирования рынков жилья подведомственных территорий;

- в организационно-распорядительной деятельности исполнительных органов региональной власти и структур муниципального менеджмента при разработке и реализации программ социально-экономического развития, а также планов расселения населения территорий;

- в деятельности субъектов локальных рынков жилья при планировании параметров их функционирования в долгосрочной перспективе;

- в процессе совершенствования структуры, содержания и методики преподавания дисциплин, использующихся при подготовке специалистов по региональной экономике и менеджменту.

Апробация и внедрение результатов исследования. Основные положения и выводы диссертационного исследования обсуждались на международных и всероссийских научно-практических конференциях в городах Воронеж, Ставрополь в период 2008–2011 гг. Результаты диссертационного исследования были отмечены медалью и дипломом за 3 место в Девятой Всероссийской Олимпиаде развития Народного хозяйства России (Москва, 2009). Отдельные положения исследования используются в учебном процессе ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» (акт о внедрении от 1 сентября 2011 года).

Результаты исследования внедрены в практику работы Министерства экономического развития и торговли Кабардино-Балкарской Республики (справка о внедрении от 8 августа 2011 года).

Публикации. Основные результаты диссертационного исследования нашли отражение в 10 публикациях общим объемом 3,56 п.л., из них авторских 2,77 п.л., в том числе 3 статьи в журналах, рекомендованных ВАК.

Объем и структура работы. Диссертационная работа изложена на 174 страницах машинописного текста, состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка, включающего 180 наименований, и приложений. Работа содержит 28 таблиц, 26 рисунков, 9 приложений.

Во введении обоснована актуальность темы диссертационного исследования, отражена степень научной разработанности проблемы, сформулирована цель и задачи, объект и предмет исследования, представлена научная новизна и практическая значимость полученных результатов.

В первой главе «Теоретические основы функционирования локального рынка жилья в социально-экономической системе региона» представлен теоретический подход к исследованию перспектив развития региональных социально-экономических систем во взаимосвязке с формированием и функционированием рыночного пространства экономики территорий, уточнено понятие «локальный рынок жилья», конкретизировано его место и роль в реализации стратегических целей и задач

социально-экономического развития региона, рассмотрены факторы и этапы его развития в целом.

Во второй главе «Оценка параметров функционирования локальных рынков жилья» исследуются локальные рынки жилья с позиции развития социально-экономической системы региона, предложен методический подход к анализу современного состояния локального рынка жилья, реализованный на примере отдельных регионов Северо-Кавказского федерального округа, разработаны методические рекомендации по составлению стратегического плана функционирования локальных рынков жилья в регионе.

В третьей главе «Обоснование стратегических направлений регулирования и развития локальных рынков жилья» обоснован методический подход к выделению субрегиональных зон в субъектах РФ с учетом выявления уровня ценности территорий, даны рекомендации по формированию механизма взаимодействия участников локального рынка жилья, разработаны организационно-методические положения по формированию модели регионального инфраструктурного модуля локального рынка жилья.

В заключении обобщены основные результаты проведенных исследований и сформулированы практические рекомендации по их применению.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Трансформационно-модернизационные преобразования региональных социально-экономических систем, находящихся в стадии эволюционно-восстановительного посткризисного роста, определяют необходимость активизации локального, регионального и межрегионального рыночного пространства. Современная теория новой экономической географии актуализирует проблемы согласования и синхронизации перспектив территориального социально-экономического развития во взаимосвязке с рыночно-отраслевым аспектом. При этом рыночная среда региона должна рассматриваться не только как элемент экономики территорий, но и как элемент совокупности макрорегиональных рынков в вертикальной и горизонтальной пространственно-организованной системе, а также как система, характеризующаяся автономностью и динамичностью, развивающаяся циклически. В этой связи автором предложен теоретический подход к исследованию перспектив развития социально-экономических систем региона во взаимосвязке с формированием и функционированием рыночного пространства экономики территорий (рис. 1).

В диссертации показано, что в экономике региона рынок жилья выступает одной из их основных подсистем, на долю которой приходится 50 % всего субфедерального богатства. Данный рынок представляет собой сложную пространственно-организованную социально-экономическую систему, функционирующую на принципах автономности и вертикально-иерархической организованности, и одновременно как элемент горизонтальной системы территориальных рынков.

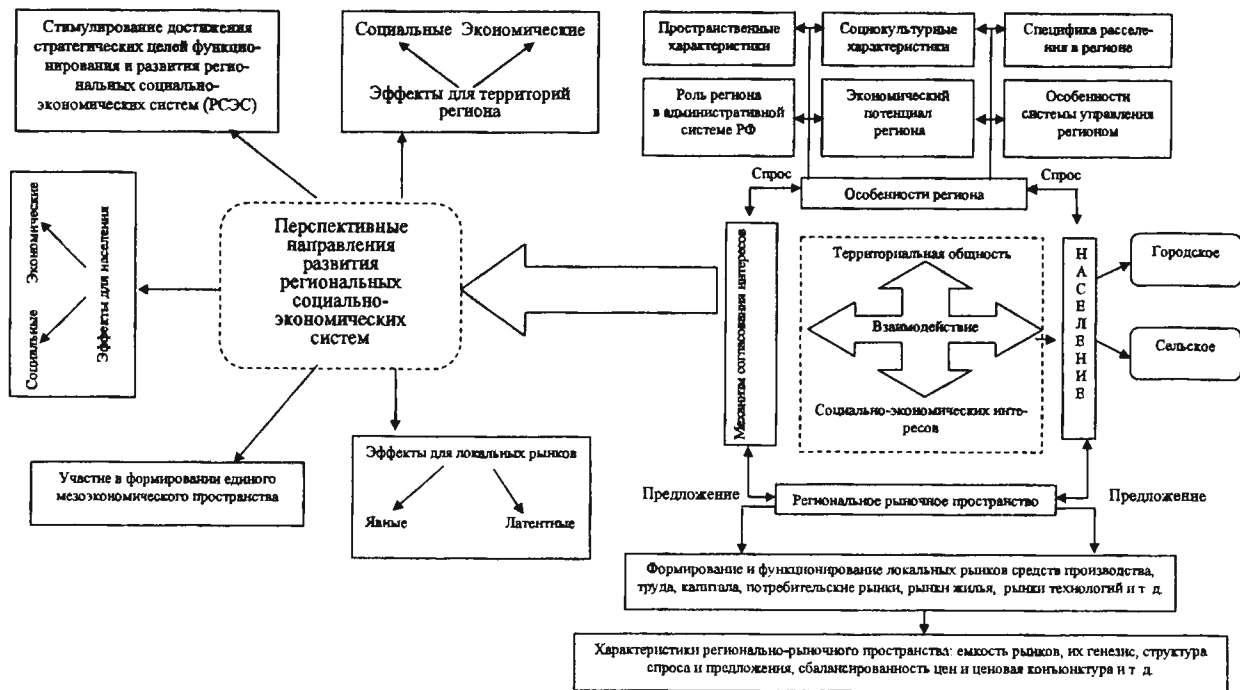


Рисунок 1 – Теоретический подход к исследованию перспектив развития социально-экономических систем региона во взаимодействии с формированием и функционированием рыночного пространства экономики территорий

В результате он представляет собой, с одной стороны, иерархию, включающую совокупность муниципальных, городских, региональных и общенациональных рынков, а с другой – это элемент системы территориальных рынков, в который входит рынок труда, капитала, информации, потребительский рынок, рынок средств производства. При этом главнейшими отличительными особенностями рассматриваемого рынка является его пространственная немобильность и значительная зависимость от территориальных факторов и характера социально-экономических процессов, протекающих в регионе.

В рамках конкретизации научных представлений о перспективных направлениях развития социально-экономических систем региона обоснована объективная необходимость исследования процессов формирования локальных рынков жилья, являющихся катализатором повышения качества жизни населения, создания условий для его воспроизводства, достижения сбалансированности в развитии национальной и региональной экономики, инструментом сокращения существующих межтерриториальных диспропорций в жилищной обеспеченности населения.

В ходе исследования был сделан вывод о том, что рассматриваемый рынок можно отождествить с особой территориальной разновидностью сферы обращения, в рамках которой происходит согласование интересов региона, производителей, в лице застройщиков, и потребителей – в лице населения. Для целей развития понятийного аппарата исследования автором определено, что локальный рынок жилья представляет собой рыночную систему экономических отношений, посредством функционирования которой на основе сбалансированного спроса и предложения на определенной территории в рамках единого правового поля осуществляется передача прав собственности, способствующая достижению стратегических целей социально-экономического развития региона, состоящих в решении проблем социально-жилищной напряженности и роста жизненной и инвестиционной привлекательности территорий.

Рассматривая локальный рынок жилья как элемент пространственного развития экономики региона, автором дополнены территориальные факторы его формирования, уточнены цели и задачи его функционирования в социально-экономических системах региона.

Исходя из этого данный рынок, его место и роль в РСЭС целесообразно рассматривать полиаспектно: с позиций его морфологического содержания, выполняемых функций и решаемых задач, в контексте объекта регулирования со стороны регионального менеджмента, а также пространственно-отраслевом аспекте, в соответствии с которым данный рынок – это часть вертикально-иерархической системы отраслевого рынка и элемент горизонтально-организованной рыночной системы региона (рис. 2).

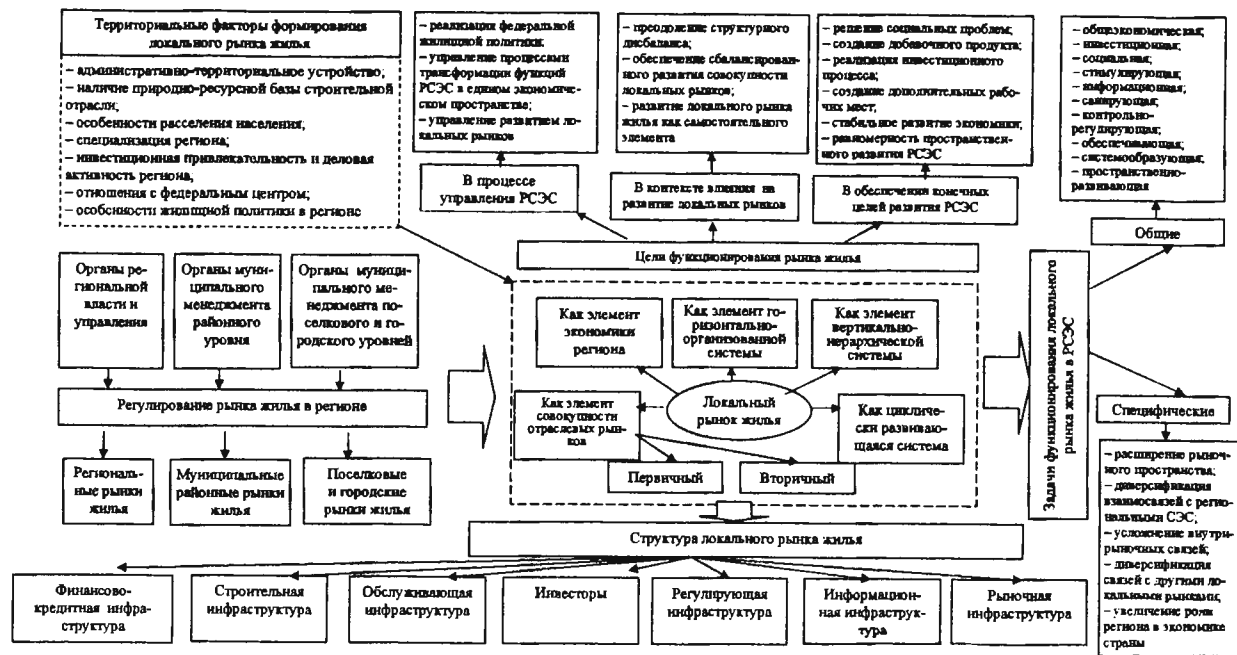


Рисунок 2 – Место и роль локального рынка жилья в региональной социально-экономической системе

Для анализа современного состояния локального рынка жилья и разработки перспективных программ его развития в региональных социально-экономических системах существенное значение имеет проведение анализа элементов, определяющих этот процесс. Автором в исследовании установлено, что он должен охватывать следующие направления: анализ платежеспособного спроса и предложения на рынке; анализ ценовых параметров развития рынка во времени.

На основе исследования имеющихся методик с учетом их достоинств и недостатков предложен усовершенствованный методический подход к проведению анализа современного состояния локального рынка жилья в регионе, схема которого приведена на рисунке 3.



Рисунок 3 – Схема методического подхода к проведению анализа современного состояния локального рынка жилья в регионе

На формирование и развитие локального рынка жилья в регионе основное влияние оказывают платежеспособный спрос, предложение на рынке и динамика цен. Под влиянием этих факторов формируется уровень доступности жилья и соответственно территориально-видовая структура рынка. Спрос во многом формируется под влиянием уровня доходов и демографической ситуации в регионе.

В отличие от имеющихся методических подходов автором делается акцент на синхронной оценке факторов, характеризующих платежеспо-

собный спрос, предложение и ценовые параметры исследуемого рынка с привязкой к конкретной территории. Авторская позиция обусловлена тем, что на современном уровне развития жилищного рынка спрос существенно ниже, чем предложение по той причине, что платежеспособность населения низкая, а ипотека не стала действенным инструментом для решения жилищных проблем. В результате жилищный рынок насыщен объектами и строительные компании несут дополнительные расходы на их эксплуатационное содержание, а это способствует росту цен на жилые объекты на первичном рынке.

В рамках авторского методического подхода к анализу современного состояния локального рынка жилья предусмотрено выявление уровня доступности жилья для населения i -той территории (F_i). По мнению автора, данный уровень можно определить как отношение части совокупного годового дохода семьи, остающейся после осуществления текущих расходов, которую можно инвестировать на покупку жилья (D_i), к средней стоимости площади жилья, которая необходима для доведения уровня жилищной обеспеченности семьи до региональных социальных стандартов (P_i). Чем ближе данный уровень к 1, тем выше спрос и ниже степень социальной напряженности в вопросах обеспечения жильем населения локальной территории.

Реализация предложенного методического подхода на информационно-эмпирической базе регионов СКФО выявила крайне высокую степень их поляризации по уровню доступности жилья (F_i). Условно регионами-лидерами по данному уровню можно считать Ставропольский край ($F_i=0,38$) и Республику Дагестан ($F_i=0,32$); регионами-аутсайдерами – Республику Ингушетию ($F_i=0,12$) и Карачаево-Черкесскую Республику ($F_i=0,17$). Выявленная поляризация регионов СКФО по уровню доступности жилья для населения обуславливает необходимость стимулирования более интенсивного развития рассматриваемого рынка в отстающих регионах.

В этой связи актуальной становится проблема составления стратегического плана функционирования локальных рынков жилья. В работе предлагается методические рекомендации по его разработке, включающие проведение SWOT-анализа на уровне рынков субъектов Российской Федерации и построения на его основе частных вариативных стратегий развития (I этап). На втором этапе рекомендации предусматривают использование авторского алгоритма оптимизации «ключевого варианта» деятельности участников локального рынка жилья (УЛРЖ).

На первом этапе на основе изучения рыночной ситуации, оценки возможностей и угроз получают и рассматривают основные стратегии раз-

вития локальных рынков (Max-Min, Max-Max, Min-Min). Результаты этой процедуры применительно к Ставропольскому краю представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Результаты SWOT-анализа локального рынка жилья Ставропольского края

<p>Силы U=273,76 S1: Сила 1 – $z=81$ $p=86$ $v=69,66$ – реализация приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», ФЦП «Жилище» S2: Сила 2 – $z=75$ $p=85$ $v=63,75$ – реализация жилищных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, переселению граждан из ветхого и аварийного жилья, обеспечению жильем молодых семей S3: Сила 3 – $z=70$ $p=78$ $v=54,6$ – возможность расширения границ территории S4: Сила 4 – $z=65$ $p=71$ $v=46,15$ – развитая сеть организаций по производству местных строительных материалов S5: Сила 5 – $z=60$ $p=66$ $v=39,6$ – наличие спроса на первичном и вторичном рынках жилья</p>	<p>Слабости U=279,50 W1: Слабость 1 – $z=90$ $p=85$ $v=76,5$ – снижение спроса на крупнопанельные дома W2: Слабость 2 – $z=85$ $p=85$ $v=72,25$ – недостаток подготовленных участков для массового строительства W3: Слабость 3 – $z=75$ $p=65$ $v=48,75$ – свыше 70 % жилищного фонда изношено и требует капитального ремонта W4: Слабость 4 – $z=65$ $p=80$ $v=52$ – низкий уровень развития финансовых программ по приобретению жилья и бездействию института ипотечного кредитования W5: Слабость 5 – $z=60$ $p=50$ $v=30$ – снижение уровня инвестиционной активности населения из-за несоответствия покупательной способности и ценовых предложений, особенно в посткризисный период</p>
<p>Возможности U=307,30 O1: Возможность 1 – $z=95$ $p=89$ $v=84,55$ – наличие возможностей для увеличения объемов строительства и ввода жилья O2: Возможность 2 – $z=85$ $p=80$ $v=68$ – возможность снижения стоимости объектов строительства из-за высокого уровня конкуренции между застройщиками O3: Возможность 3 – $z=80$ $p=80$ $v=64$ – снижение себестоимости строительства O4: Возможность 4 – $z=75$ $p=65$ $v=48,75$ – подготовка участков и обеспечение необходимой инфраструктуры для строительства жилых домов O5: Возможность 5 – $z=70$ $p=60$ $v=42$ – использование в строительстве новых современных технологий быстровозводимого жилья</p>	<p>Угрозы U=271,75 T1: Угроза 1 – $z=90$ $p=85$ $v=76,5$ – сокращение объемов строительства и ввода жилья T2: Угроза 2 – $z=85$ $p=75$ $v=63,75$ – спад уровня занятости населения и снижения возможности приобретения жилья T3: Угроза 3 – $z=75$ $p=80$ $v=60$ – рост цен на строительные материалы, а следовательно, и жилье T4: Угроза 4 – $z=70$ $p=65$ $v=45,5$ – падение вследствие кризиса рынка жилья T5: Угроза 5 – $z=65$ $p=40$ $v=26$ – несанкционированная застройка</p>

Далее с использованием информационно-аналитических возможностей специального программного обеспечения были построены частные вариативные стратегии развития исследуемого рынка (табл. 2).

Таблица 2 – Частные вариативные стратегии развития
локального рынка жилья Ставропольского края

<p>SO1: S1 O1 – возможность для многих семей приобрести жилую площадь или расширить ее</p> <p>SO2: S1 O4 – возможность строительства недорогого жилья в наиболее перспективных растущих районах</p> <p>SO3: S2 O5 – строительство в короткие сроки и обеспечение жильем наиболее незащищенных категорий граждан</p> <p>SO4: S3 O3 – удешевление стоимости квадратного метра</p> <p>SO5: S5 O4 – снижение себестоимости первичного жилья</p>	<p>WO1: W1 O4 – увеличение покупательского спроса на качественное жилье повышенной звукоизоляции и сейсмостойкости</p> <p>WO2: W3 O1 – решение проблемы расселения нуждающихся граждан</p> <p>WO3: W4 O3 – низкий покупательский спрос на жилье эконом-класса</p> <p>WO4: W5 O3 – снижение затрат, не включаемых непосредственно в процесс строительства</p>
<p>ST1: S1 T2 – увеличение невостребованной доли жилья</p> <p>ST2: S2 T3 – снижение затрат на приобретение земельных участков</p> <p>ST3: S3 T5 – предложение не соответствует спросу на жилье</p> <p>ST4: S5 T2 – снижение доступности жилья для среднего класса</p>	<p>WT1: W1 T5 – невостребованность финансовых продуктов</p> <p>WT2: W2 T2 – жилье становится менее доступным для населения</p> <p>WT3: W5 T1 – низкие показатели ввода жилья</p>

На втором этапе, предусматривающем оптимизацию «ключевого варианта» деятельности участников исследуемого рынка, реализуется следующий алгоритмизированный порядок выполнения аналитических процедур: прогнозирование финансирования с использованием всех имеющихся источников; проведение сравнительной оценки потребностей для финансирования, выбранного ключевого варианта; установление причин возникновения рисков, а также разработка мероприятий с учётом степени их влияния на оптимизацию стратегических решений; рассмотрение и утверждение оптимального варианта деятельности УЛРЖ.

Проведенные исследования показали необходимость более детального обоснования и прогнозирования ценовых параметров функционирования локальных рынков жилья. Был сделан вывод о целесообразности выделения субрегиональных зон внутри субъектов РФ на основе предлагаемого автором коэффициента относительной ценности территории $K_{\text{оц}}$, который увязывает удельную рыночную стоимость жилья в муниципальных районах и городских округах с их соотношением с затратами на строительство. Эта взаимосвязь оценивается зависимостью:

$$K_{\text{оц}} = \frac{C}{C_{p.p.c}},$$

где C – расчетный показатель стоимости строительства 1 м² общей площади жилья на локальных рынках; $C_{p.p.c}$ – средняя рыночная сто-

имость 1 м² общей площади жилья по муниципальным районам и городским округам.

Экономический смысл данного подхода заключается в том, что средняя рыночная стоимость 1 м² общей площади жилья по муниципальным районам и городским округам, которая принимается за базу сравнения при расчете коэффициента относительной ценности территории, детерминирована комплексом факторов, таких, как стоимость земли под застройку, местоположение территорий жилищной застройки относительно инженерных и коммунальных коммуникаций, инфраструктурная обеспеченность территории, общая благоприятность проживания на данной территории. Апробация данной методики на материалах Ставропольского края позволила выделить шесть субрегиональных зон (табл. 3).

Таблица 3 – Субрегиональные зоны Ставропольского края, выделенные в соответствии с коэффициентом относительной ценности территории

Номер субрегиональной зоны	Территории, входящие в субрегиональную зону	Коэффициент относительной ценности территории
I	г. Железноводск, Кисловодск, Пятигорск	0,90
II	г. Ставрополь, Ессентуки, Лермонтов, Невинномысск	0,85
III	Георгиевский, Изобильненский, Предгорный, Советский, Шпаковский районы, г. Георгиевск	0,75
IV	Александровский, Грачевский, Ипатовский, Кировский, Кочубеевский, Красногвардейский, Курский, Минераловодский, Нефтекумский, Петровский, Труновский районы	0,65
V	Апанасенковский, Арзгирский, Благодарненский, Буденновский, Новоалександровский, Новоселицкий и Степновский районы	0,55
VI	Андроповский, Левокумский и Туркменский районы	0,45

Использование предложенного методического подхода позволяет более точно характеризовать состояние локальных рынков жилья в регионе и прогнозировать тенденции развития региональных социально-экономических систем.

В исследовании установлено, что более чем на 89 % колебания стоимости жилья определяются затратами на строительство, и, следовательно, их относительное снижение возможно при правильном регулировании, зависящем от наличия эффективного механизма взаимодействия участников локального рынка жилья.

В диссертации даны рекомендации по формированию механизма взаимодействия субъектов локального рынка жилья. Исследования показали, что этот регулятивный механизм должен включать все основные институты, задействованные в функционировании исследуемого рынка, при этом ключевым элементом в нём автором определены саморегулируемые организации (СРО). В работе дана общая схема предлагаемого механизма взаимодействия субъектов локального рынка, выделены основные функции СРО на нем, обоснованы общие и специфические направления деятельности СРО, внесены предложения по корректировке законодательных актов федерального уровня, регулирующие деятельность регионального строительного комплекса в целом (рис. 4).

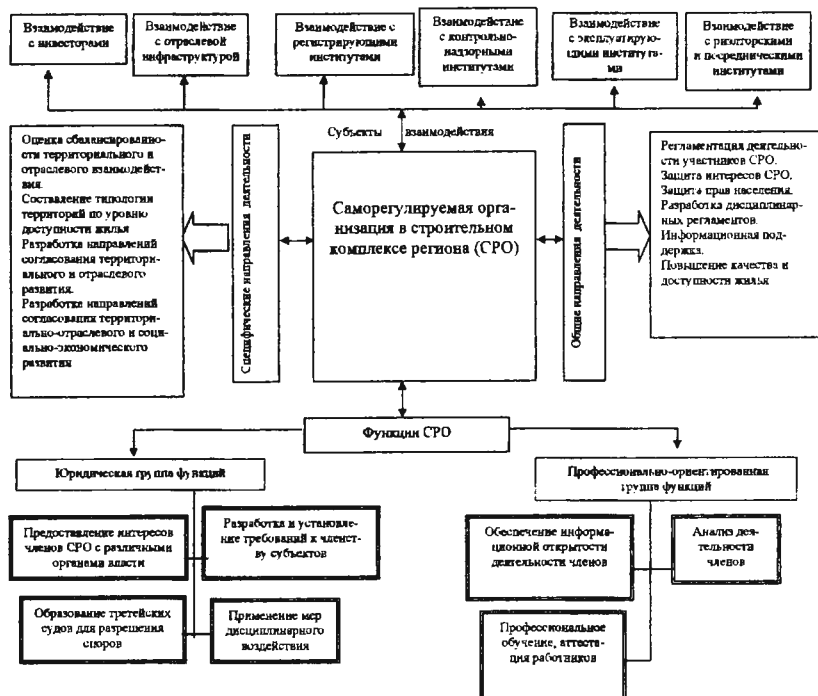


Рисунок 4 – Схема механизма взаимодействия субъектов локального рынка жилья в условиях функционирования института саморегулируемых организаций

На основе проведенных исследований был сделан вывод о том, что для реализации разработанных предложений в системе локаль-

ных рынков жилья целесообразно создание регионального инфраструктурного модуля, консолидирующего в себе различные виды инфраструктурных институтов, функционирующих на локальном рынке жилья. Формирование и функционирование предлагаемого регионального инфраструктурного модуля в системе локальных рынков жилья позволит обеспечить эффективное взаимодействие рынка с населением и властно-административными структурами с целью решения жилищных проблем социально-экономического развития территорий.

Предлагаемый региональный инфраструктурный модуль локального рынка жилья, по мнению автора, должен стать одним из важнейших инструментов повышения инвестиционного рейтинга региона. Помимо этого он должен выполнять функции проведения систематического перманентного мониторинга локальных рынков жилья. В функции данного инфраструктурного института будет входить освоение новых сегментов рынка, вывод услуг, не использовавшихся ранее, оценивание ёмкости рынка и построение прогнозов, требующих комплексного применения всех маркетинговых методик. Архитектура предлагаемого автором регионального инфраструктурного модуля включает основные блоки (рис. 5):

- информационный центр, ответственный за мультилистинг;
- аналитический центр, осуществляющий анализ и прогнозирование рынка;
- справочно-консультационный центр, выполняющий консалтинговые функции;
- центр разработки и реализации социальных жилищных программ.

В работе проведены расчёты по определению показателей функционирования локального рынка жилья в Ставропольском крае при реализации предлагаемых рекомендаций. Расчёты показывают, что к 2014 году средняя стоимость 1 кв. м. жилья вырастет на 8 %, показатель общей площади жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя возрастет на 8,5 %, объем работ по строительному комплексу региона 13,7 %.

Приведенные данные свидетельствуют о целесообразности внедрения предлагаемых рекомендаций по развитию локального рынка жилья и определяют целевые ориентиры для их реализации.

Предлагаемые рекомендации по совершенствованию процессов формирования и функционирования локальных рынков жилья в социально-экономических системах региона могут быть применены в других субъектах РФ при разработке программ социально-экономического развития территорий, механизмов и мероприятий согласования территориального и отраслевого развития регионов.

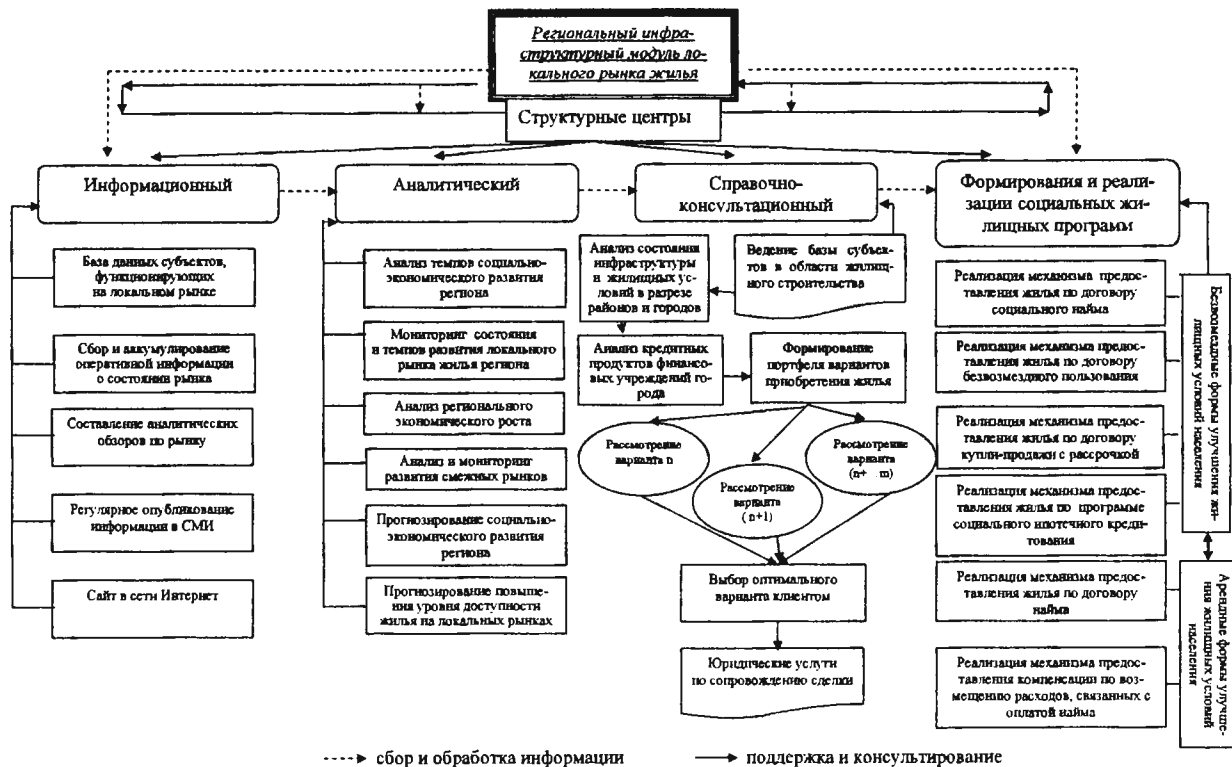


Рисунок 5 – Архитектоника регионального инфраструктурного модуля локального рынка жилья

В процессе проведения исследования автором сформулированы следующие **выводы**:

1. Формирование и оптимальное развитие локальных рынков жилья в системе территориальных рынков является важным условием повышения эффективности функционирования региональных социально-экономических систем. При этом систематизация пространственных характеристик, целей и задач функционирования данного рынка с учетом особенностей субфедеральной рыночной среды позволяет формировать его оптимальную структуру и механизмы саморегулирования.

2. Методические подходы к планированию и прогнозированию параметров функционирования локальных рынков жилья нуждаются в совершенствовании и большей детализации на основе определения частных стратегий деятельности участников рынка и выделения субрегиональных зон на основе определения относительной ценности территории.

3. Для регулирования развития локальных рынков жилья необходимо создание саморегулируемых организаций и регионального инфраструктурного модуля, что обеспечит эффективное согласование социально-экономических интересов субъектов рынка, а также их взаимодействие с населением и властно-административными структурами в субъектах РФ.

С целью совершенствования подходов к развитию локальных рынков жилья в социально-экономических системах региона **рекомендуется**:

1. Применять методический подход к анализу современного состояния локального рынка жилья в регионе.

2. Использовать методические рекомендации по составлению стратегического плана функционирования локальных рынков жилья в регионе.

3. Применять методический подход к выделению субрегиональных зон в субъектах РФ.

4. Внедрять рекомендации по формированию механизма взаимодействия субъектов локального рынка жилья.

5. Использовать организационно-методические положения по формированию регионального инфраструктурного модуля локального рынка жилья.

ОСНОВНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Статьи в изданиях, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки РФ:

1. Моторина, И. М. Формирование локального рынка жилья в социально-экономической системе региона / И. М. Моторина // Управление экономическими системами (электронный научный журнал). – URL: // <http://www.uecs.ru/regionalnaya-ekonomika/item/531-2011-07-26-10-02-49>. – 2011. – № 7. – 0,35 п. л.

2. Моторина, И. М. Организационные основы деятельности бизнес-структур на локальных рынках жилья / И. М. Моторина // Националь-

ные интересы: приоритеты и безопасность. – М. : «Финансы и кредит», 2011. – № 35. – 0,42 п. л.

3. Моторина, И. М. Система мониторинга локальных рынков жилья / И. М. Моторина // Вестник Института дружбы народов Кавказа «Экономика и управление народным хозяйством». – Ставрополь : РИО ИДНК, 2011. – № 3. – 0,28 п. л.

Публикации в других изданиях:

4. Моторина, И. М. Анализ тенденций развития регионального рынка жилья (на материалах г. Ставрополя) / М. Н. Максимов, М. В. Россинская, И. И. Глотова и др. ; под общ. ред. проф. О. И. Кирикова // Экономика регионов: тенденции развития : монография. – Воронеж : ВГПУ, 2008. – Кн. 8. – 0,88 п. л. (в т. ч. авт. – 0,44 п. л.).

5. Моторина, И. М. Жилищная политика: становление и развитие в современных социально-экономических условиях России / И. М. Моторина, И. И. Глотова // Экономика России: XXI век : международный сборник научных трудов / под общ. ред. О. И. Кирикова. – Воронеж : ВГПУ, 2009. – Вып. 13. – 0,70 п. л. (в т. ч. авт. – 0,35 п. л.).

6. Моторина, И. М. Тенденции и перспективы развития жилищно-строительного комплекса на Ставрополье / И. М. Моторина // Финансово-экономические проблемы развития регионального АПК. Раздел – Актуальные вопросы развития финансовых отношений региона : материалы международной научно-практической конференции. – Ставрополь : ООО «Альфа-Принт», 2010. – 0,22 п. л.

7. Моторина, И. М. Развитие социально-экономической системы региона на основе определения потребности локального рынка в развитии жилищного строительства / И. М. Моторина // Исследование социально-экономических и правовых институтов и процессов в России и за рубежом : сб. докладов I Международной научно-практической конференции / под общ. ред. В. Н. Глаза, Л. А. Мещеряковой. – Ставрополь : Издательско-информационный центр «Фабула», 2011. – 0,23 п. л.

8. Моторина, И. М. Анализ функционирования локальных рынков жилья в Северо-Кавказском федеральном округе / И. М. Моторина // Мировой финансовый кризис: причины, проблемы, пути преодоления : сб. научных трудов по материалам международной научно-практической конференции. – Ставрополь : ООО «Альфа-Принт», 2011. – 0,19 п. л.

9. Моторина, И. М. Методика формирования и развития локального рынка жилья на основе SWOT-анализа / И. М. Моторина // KANT. № 2(2). – Ставрополь : ООО «Изд-во «Ставролит», 2011. – 0,12 п. л.

10. Моторина, И. М. Локальный рынок недвижимости в социально-экономической системе региона / И. М. Моторина // KANT. – Ставрополь : ООО «Изд-во «Ставролит», 2011. – № 2(2). – 0,17 п. л.

Подписано в печать 16.11.2011. Формат 60х84 $\frac{1}{16}$. Гарнитура «Times».

Печать офсетная. Усл. печ. л. 1,0. Тираж 120 экз. Заказ № 370.

Отпечатано в типографии издательско-полиграфического комплекса СтГАУ «АГРУС»,
г. Ставрополь, ул. Мира, 302.

